

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या
परिक्षेत्रातील मालमत्ता कर आकारणीच्या
कार्यपद्धतीबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्र. एफएफसी-२०२२/प्र.क्र.१२६/नवि-०४

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२

दिनांक : ०२ मार्च, २०२३.

संदर्भ :

१. शहरी आवास व नागरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार यांचे पत्र क्र. ४०(०६)PF-S/२०१७-१८/Vol.V, दिनांक १७ मे, २०२०.
२. शहरी आवास व नागरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार यांचे अ.शा.पत्र क्र. K-१४०१२/०३/२०२०-AMRUT-IIB, दिनांक २६ मे, २०२०.
३. आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, नवी मुंबई यांचे पत्र क्र.नपप्रसं:२०२२-२३/१५ वाविआ/का-५/५१६२, दिनांक १७ नोव्हेंबर, २०२२.

प्रस्तावना :

केंद्रीय १५ व्या वित्त आयोगाने आपल्या अहवालात नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांना केंद्र शासनाकडील अनुदानासाठी पात्र ठरविण्यासाठी काही शिफारशी केल्या आहेत. यानुसार राज्यांना मालमत्ता कराचे किमान दर (Minimum Floor Rates) सूचित करणे तसेच मालमत्ता कर संकलनात राज्याच्या GSDP मधील वाढीच्या दराप्रमाणे सातत्यपूर्ण सुधारणा दर्शविणे आवश्यक असल्याचे केंद्र शासनाने संदर्भ क्र.१ व २ येथील पत्रान्वये कळविले आहे.

महाराष्ट्र नगर परिषद, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५, मुंबई महानगर पालिका अधिनियम १८८८ आणि महाराष्ट्र महानगर पालिका अधिनियम १९४९ मधील विविध तरतुदी अन्वये राज्यातील अनुक्रमे नगर परिषद/ नगर पंचायती, बृहन्मुंबई महानगर पालिका आणि उर्वरित सर्व महानगर पालिका यांचे क्षेत्रातील मालमत्ता कर आकारणी प्रक्रिया कर योग्य मूल्य किंवा भांडवली मूल्याच्या आधारे करण्यात येते. या दोन्ही पद्धतीपैकी कोणत्याही एका पद्धतीचा अवलंब करण्याची अधिनियमानुसार नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थाना मुभा देण्यात आलेली आहे. सद्यस्थितीत, मालमत्तांच्या विविध प्रकारांचा विचार करून कर योग्य मूल्य ठरविण्यात येते तसेच, भांडवली मूल्य कर आकारणी पद्धतीत अधिनियमातील तरतुदीनुसार मुद्रांक शुल्क सिद्धगणकामध्ये दर्शविलेल्या मूल्यानुसार भांडवली मूल्य निर्धारित केले जाते. सध्याच्या कर मूल्य निश्चिती प्रक्रियेबाबत संबंधित अधिनियमातील तरतुदीनुसार मालमत्ता कर निर्धारणाची कार्यपद्धती विषद करण्याची बाब राज्य शासनाच्या विचाराधीन होती, त्याबाबत शासनाने पुढील प्रमाणे निर्णय घेतला आहे.

शासन निर्णय :

१. राज्यातील नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या परिक्षेत्रातील मालमत्तांवर महाराष्ट्र नगर परिषद, नगर पंचायती व औद्योगिक नगरी अधिनियम १९६५, मुंबई महानगर पालिका अधिनियम १८८८ आणि महाराष्ट्र महानगर पालिका अधिनियम १९४९ मधील विविध तरतूदीनुसार कर योग्य मूल्य किंवा भांडवली मूल्याच्या आधारे मालमत्ता कर आकारण्यात येतो. याबाबत मालमत्ता कर निर्धारण विषयक कार्यपद्धत या शासन निर्णयान्वये विहित करण्यात येत आहे.

२. कर योग्य मूल्य आधारीत (Rateable Value Based) मालमत्ता कर आकारणी :

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थामध्ये आयुक्त/मुख्याधिकारी यांच्यामार्फत मालमत्तांच्या विविध प्रकारामध्ये प्रति चौरस मीटरचे दर निश्चित करून वाजवी वार्षिक भाडे निश्चित केले जाते. त्याचप्रमाणे, प्रत्यक्ष भाड्याने न दिलेल्या मालमत्तांबाबत वाजवी वार्षिक भाडे रक्कमेतून, आणि प्रत्यक्ष भाड्याने दिलेल्या मालमत्तांबाबत मात्र “वाजवी वार्षिक भाडे किंवा प्रत्यक्ष भाडे” यापैकी जी अधिक असेल त्या रक्कमेतून १० % रक्कम दुरुस्ती प्रयोजनासाठी वजा करून “कर योग्य मूल्य” निश्चित करण्यात येते. सदर कर योग्य मूल्य रक्कमेवर संबंधित अधिनियमातील किंवा नियमातील तरतूदीनुसार विहित केलेल्या मर्यादेत कराचे दर आकारून मालमत्ता कर आकारणी केली जाते.

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांनी वाजवी वार्षिक भाडे निश्चित करतेवेळी एकाच झोनमधील, समान बांधकाम प्रकार असलेल्या व समान वापर असलेल्या मालमत्तांचे प्रत्यक्ष भाडे, मागणी-पुरवठा तत्त्व, मालमत्तांची उपलब्धता, इतर स्थानिक परिस्थिती इ. बाबी विचारात घ्याव्यात.

सध्या अस्तित्वात असलेल्या व यापूर्वी मालमत्ता कर आकारणी केलेल्या कोणत्याही मालमत्तांमध्ये कायमस्वरूपी बदल अथवा वाढ केली असल्यास, त्या प्रमाणात मालमत्तेचे पुनर्मुल्यांकन करावे, आणि अन्य मालमत्तांबाबत अधिनियमात विहित केलेल्या कालावधीनंतर सुधारणा करावी. नव्या मालमत्तांचे मूल्यांकन करताना ज्या वर्षी मालमत्ता बांधण्यात आली असेल त्या वर्षासाठी लागू असलेले भाडेमूल्य विचारात घ्यावे.

२.१. कर योग्य मूल्य निश्चित करण्याची कार्यपद्धती :

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांनी कर योग्य मूल्य निश्चित करताना मालमत्तांचे भौगोलिक स्थान, बांधकामाचा प्रकार, क्षेत्रफळ, इमारतीचे वय व वापराचे स्वरूप विचारात घेऊन इमारती आणि जमिनीचे कर योग्य मूल्य निश्चित करण्यासाठी पुढील प्रक्रिया राबवावी:

२.१.१. शहराचे झोनमध्ये विभाजन करणे:

- i. मालमत्ता कर आकारणी साठी प्रथमतः वार्षिक भाडे मूल्य निश्चित करण्याच्या उद्देशाने शहराचे दाट वस्ती, मध्यम दाट वस्ती, कमी दाट वस्ती, झोपडपट्टी अथवा

स्थानिक परिस्थितीनुसार विविध क्षेत्रामध्ये सोयीस्कर प्रादेशिक झोनमध्ये विभाजन करावे.

- ii. वार्षिक भाडे मूल्य आणि त्यावरील मालमत्ता कर निश्चित करण्यासाठी विविध झोनमध्ये शहराचे विभाजन करण्यासाठी विविध नागरी सुविधांची उपलब्धता, कारखाने आणि औद्योगिक क्षेत्रांची जवळीकता आणि मूल्यांकन अधिकारी यांना उचित वाटतील असे इतर घटक विचारात घ्यावेत.
- iii. शहरांतर्गत रस्ते, गल्ल्या आणि उप मार्गावर मिळणाऱ्या भाड्यांपेक्षा मुख्य रस्त्यांवरील मालमत्तांसाठी मिळणारे भाडे भिन्न असल्याने खालील प्रकारानुसार झोन निश्चित करता येऊ शकतील.
 - a. मुख्य रस्त्यांच्या लगतचे क्षेत्र.
 - b. अंतर्गत रस्त्यांच्या लगतचे क्षेत्र.
 - c. गल्ल्या आणि उपमार्ग लगतचे क्षेत्र.

२.१.२. बांधकामाच्या स्वरूपानुसार मालमत्तांचे वर्गीकरण करणे :

- i. शहराचे विविध झोनमध्ये विभाजन केल्यानंतर, प्रत्येक झोनमध्ये असलेल्या मालमत्तांचे बांधकामाच्या स्वरूपाच्या आधारे खालील प्रकारांमध्ये वर्गीकरण करण्यात यावे.
 - a. आरसीसी इमारत, लोडबेअरिंग, दगड विटांचे चुना किंवा सिमेंट वापरून उभारलेली इमारत, दगड विटांची/मातीची इमारत, झोपडी किंवा पक्के बांधकाम, निम्न पक्के बांधकाम, कच्चे बांधकाम वा स्थानिक परिस्थितीनुसार आढळणारा अन्य बांधकाम प्रकार
 - b. खुली जागा / भूखंड
 - c. जाहिरात, मोबाईल टॉवर (जमिनीवर किंवा इमारतीवर स्थापित).

२.१.३. वापराच्या स्वरूपावर मालमत्तांचे वर्गीकरण करणे:

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थांनी झोनमध्ये असलेल्या सर्व मालमत्तांचे वापराच्या स्वरूपावर आधारित खालील प्रकारांमध्ये वर्गीकरण करावे:

- a. रहिवासी, वाणिज्य, औद्योगिक किंवा निवासी, अनिवासी.
- b. मिश्र वापर व स्थानिक परिस्थितीनुसार विशेष वर्गीकरण करता येईल.
- c. स्थानिक परिस्थितीनुसार मालमत्तांच्या वापराचे स्वरूप लक्षात घेऊन अन्य कोणताही वापर

२.१.४. मालमत्तांच्या प्रत्यक्ष भाडे मूल्याशी संबंधित माहितीचे नमुना सर्वेक्षण करणे:

- i. शहरांतर्गत निश्चित केलेल्या प्रत्येक झोनमधील मालमत्तांच्या प्रत्येक प्रकारासाठी वार्षिक भाडे मूल्य निश्चित करण्यासाठी, मूल्यांकन अधिकारी आणि नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था यांच्या मार्फत मालमत्तांच्या विविध प्रकारानुसार १० ते २०% भाड्याच्या मालमत्तांच्या प्रत्यक्ष भाडे मूल्यांशी संबंधित माहिती संकलित करून नमुना सर्वेक्षण करणे आवश्यक राहिल.
- ii. सर्व मालमत्तांचे बांधकामाच्या स्वरूपाच्या आधारे किमान ३ प्रकारामध्ये तसेच वापराच्या स्वरूपावर आधारित किमान २ प्रकारामध्ये वर्गीकरण करणे आवश्यक राहिल. अशाप्रकारे, प्रत्येक झोनमध्ये मालमत्तांचे किमान ६ प्रकार असतील. मालमत्तांचे नवीन वापर जोडल्यास अजून प्रकार वाढण्याची शक्यता आहे. सबब, प्रत्येक झोनमधील ६ किंवा अधिक प्रकारांसाठी १०% ते २०% भाड्याने दिलेल्या मालमत्तांची अचूक माहिती संकलित करावी.

२.१.५. वार्षिक भाडे निर्धारण :

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्था क्षेत्राचे आणि मालमत्तांचे व्यवहार्य असेल तितपत वरील विविध प्रकारात वर्गीकरण केल्यानंतर प्रत्येक झोन मधील निवासी मालमत्तांसाठी वार्षिक भाडे निर्धारित करण्यात यावे. त्याचप्रमाणे स्थानिक परिस्थितीनुरूप व्यवहार्यता तपासून निवासी मालमत्तांच्या भाडे मूल्यापेक्षा अधिक दराने वाणिज्यिक व औद्योगिक प्रयोजनासाठी वापरात असलेल्या मालमत्तांचे भाडे मूल्य ठरविण्यात यावे. तसेच, मूल्य निर्धारण अधिकारी मालमत्तांचे इतर विशेष वापर उदा. चित्रपटगृह, पेट्रोलपंप तसेच रस्ते / महामार्ग इ. बाबी विचारात घेऊन भाडे मूल्य निश्चित करू शकतील. भाडे मूल्य निर्धारित करताना शेतीसाठी वापरात असलेली जमीन विचारात घेऊ नये. रिकाम्या भूखंडाचे भाडे मूल्यांकन करताना प्रत्यक्ष वापराच्या अनुषंगाने प्राप्त होऊ शकणारे अपेक्षित भाडे विचारात घेवून भाडे मूल्य निर्धारित करण्यात यावे. याशिवाय जेथे मालमत्तेचे प्रत्यक्ष भाडे हे वाजवी वार्षिक भाडे रक्कमेपेक्षा अधिक आहे अशा बाबतीत प्रत्यक्ष भाडे रक्कम भाडे मूल्य निर्धारित करण्यासाठी आधार असेल.

२.१.६. अंतिम कर निर्धारण यादी तयार करणे:

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थासाठी लागू असलेल्या संबंधित अधिनियमामधील तरतुदीनुसार कर निर्धारण यादी तयार करणे, कर निर्धारण यादी तपासणी, कर निर्धारण यादी प्रसिद्ध करणे, नागरिकाकडून आक्षेप / हरकती मागविणे, आक्षेपावर कार्यवाही करणे, अंतिम कर निर्धारण यादी तयार करण्याची कार्यवाही पूर्ण करावी.

३. भांडवली मूल्य आधारित (Capital Value Based) मालमत्ता कर आकारणी :

नागरी स्थानिक स्वराज्य संस्थाच्या क्षेत्रातील मालमत्तांसाठी भांडवली मूल्य कर आकारणी पद्धत अधिनियमात विषद केलेली आहे. त्यानुसार महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम, १९५८ खालील महाराष्ट्र मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरविणे) नियम, १९९५ अन्वये तयार केलेल्या व त्या-त्या वेळी अमंलात असलेल्या वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये दर्शविलेले कोणत्याही इमारतीचे किंवा जमिनीचे मूल्य आधारभूत मूल्य म्हणून ग्राह्य धरण्यात येते. वार्षिक मूल्य दर तक्त्यामध्ये मूल्य दर्शविले नसेल अशा इमारतीचे किंवा जमिनीचे बाजार मूल्य विचारात घेण्यात येते. संबंधित अधिनियमातील तरतुदीनुसार भांडवली मूल्य निश्चित करताना खालील घटक विचारात घेण्यात येतात.

- i. जमिनीचे स्वरूप आणि इमारतीची संरचना.
- ii. जमिनीचे किंवा इमारतीचे क्षेत्र.
- iii. वापरकर्ता प्रवर्ग.
- iv. इमारतीचे वय.
- v. इतर घटक.

भांडवली मूल्य निश्चित करण्याच्या प्रयोजनाकरिता इमारतीच्या किंवा जमिनीच्या प्रवर्गाच्या तपशीलांच्या बाबतीत आणि विविध घटकाना व प्रवर्गांना नेमून द्यावयाच्या बहुविध भारांकांच्या बाबतीत विहित कायदेशीर प्रक्रियेनुसार विनियम महानगर पालिका /नगर परिषद स्तरावर तयार करणे आवश्यक राहिल. नगर परिषद / नगर पंचायत क्षेत्रासाठी भांडवली मूल्याचे मालमत्ता कर आकारणी दर महाराष्ट्र महानगर पालिका अधिनियमातील तरतुदीच्या धर्तीवर ०.१ ते १ % या मर्यादेत आकारणी करण्याची मुभा संबंधित नगर परिषदा / नगर पंचायतींना राहिल.

४. कर निर्धारणाच्या वरील कार्यपद्धतीचे सर्व महानगरपालिका, नगरपरिषदा व नगरपंचायती तसेच प्राधिकृत मूल्यनिर्धारण अधिकारी यांनी पालन करावे.

५. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२३०३०२१९१९००२२२५ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(श्रीकांत आंडगे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:

१. मा.मुख्यमंत्री, यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
२. मा.मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई

३. अपर मुख्य सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई
४. अपर मुख्य सचिव (नगर विकास-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
५. प्रधान सचिव (नगर विकास-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
६. आयुक्त व संचालक, नगरपालिका प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई
७. सर्व विभागीय आयुक्त तथा प्रादेशिक संचालक, नगरपालिका प्रशासन.
८. आयुक्त, सर्व महानगरपालिका
९. सर्व जिल्हाधिकारी
१०. सर्व सह सचिव / उप सचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
११. संचालक, नगर रचना, नगर रचना संचालनालय, पुणे.
१२. सह आयुक्त, नगरपालिका प्रशासन संचालनालय, वरळी, मुंबई
१३. मुख्याधिकारी, सर्व नगर परिषदा/ नगर पंचायती
१४. महालेखापाल कार्यालय, महाराष्ट्र १/२, मुंबई/नागपूर
१५. अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई
१६. सर्व उप / सहायक संचालक, नगररचना
१७. सर्व जिल्हा कोषागार अधिकारी
१८. सर्व अवर सचिव / कक्ष अधिकारी, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
१९. निवड नस्ती, नवि-४ कार्यासन , नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.